

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	21.06.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 "Wohnen Am Sportplatz/Wertherstraße", südwestlich der Wertherstraße und nordwestlich der Straße Am Sportplatz, im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungsbeschluss

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung entstehen 26 neue Wohneinheiten, wovon mindestens 25 % mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden sollen.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“, südwestlich der Wertherstraße und nordwestlich der Straße Am Sportplatz ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten, da ausschließlich private Grundstücksfläche von der Bauleitplanung betroffen ist.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das Stadtplanungsbüro Dress & Huesmann erarbeitet.

Soziale Wohnraumförderung

Auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 7 BauGB und entsprechend dem Ratsbeschlusses regelt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 5, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 mindestens 25 % der insgesamt in der Vorhabenplanung vorgesehenen Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden Bestands-Wohngebäude die Errichtung von insgesamt 26 Wohnungen vor. Im Gebäude entlang der Wertherstraße (Haus 2) sollen die geförderten barrierefreien Wohnungen vorgesehen werden.

Ergänzend zur Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 7 BauGB wird eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der geplanten Errichtung des sozial geförderten Wohnraumes bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein wird, erfolgen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Planungsanlass

Die Eigentümerin der im Geltungsbereich gelegenen Flächen (Flurstücke 558 und 559, Flur 1, Gemarkung Großdornberg) hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Nach Aufgabe der bestehenden abgängigen Gebäude (Gewerbehalle und Dienstleistungsgebäude Nr. 421) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung zugunsten der Errichtung von 2 barrierefreien Wohngebäuden geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist im rückwärtigen Grundstücksbereich darüber hinaus ein den baulichen Bestand ergänzendes Wohngebäude geplant.

Die konkrete Vorhabensplanung wird vom Investor und Architekten Herrn Daum übernommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Planungsinstrument

Da es sich hier um eine private Projektentwicklung und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung der Planung an das konkrete Projekt bzw. den Projektträger.

Zu 2:

Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

Zu 3 u. 4:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit und insbesondere benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an der Überplanung dieses Areals haben.

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Nr. 1 BauGB gefasst werden. Ein Öffentlichkeitstermin für Bürgerinnen und Bürger soll zeitnah stattfinden, um die vorgeschlagene Planung zu erörtern.

Aufgrund der bereits zum Vorentwurf vorliegenden konkreten Planung sollen frühzeitig die fachlichen Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Nr. 1 BauGB geklärt bzw. abgefragt werden.

Kurzfassung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich der östlichen Ortseingangssituation von Großdornberg an der südwestlichen Seite der Kreuzungssituation Wertherstraße / Babenhauser Straße / Am Sportplatz, eingebettet in ein wohngenutztes städtebauliches Umfeld, das von ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einzelhäusern geprägt ist.

Die Bestandsnutzung innerhalb des Plangebietes ist als mischgebietstypisch zu bezeichnen, da sowohl gewerbliche Nutzungen in der sich entlang der Straße Am Sportplatz erstreckenden Halle, Dienstleistungsnutzungen in den beiden Gebäuden im Nahbereich zur Kreuzung als auch Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden sind. Ein Bestandsplan ist der Begründung (Anlage A2, Seite 22) beigefügt.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des seit dem 03.09.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“. In diesem ist das heutige Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei der Gebäudebestand bereits zum Teil außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Die Vorhabenplanung ist damit mit bestehendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes II/G 4 „In der Heide“ ersetzt werden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planung entspricht folglich dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit ebenfalls dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Städtebauliches Konzept / Projektbeschreibung und Planfestsetzungen

Die Vorhabenplanung sieht in Ergänzung der beiden zentral im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude die Errichtung von drei Wohngebäuden vor, in denen insgesamt 26 barrierefreie Wohnungen errichtet werden sollen.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den beigefügten Ansichten (Anlage B) ist zu entnehmen, dass sich zwei der drei geplanten Wohngebäude mit jeweils zwei aufgehenden Geschossen und einem zurückgesetzten abschließenden Geschoss / Staffelgeschoss parallel zur Straße Am Sportplatz (Haus 1) bzw. zur Wertherstraße (Haus 2) erstrecken sollen. Ein weiteres Wohngebäude (Haus 3) soll den Gebäudebestand im östlichen / südöstlichen Grundstücksbereich ergänzen und sich dabei hinsichtlich der Grundfläche und Kubatur an der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Straße Am Sportplatz erfolgen, von der aus insgesamt zwei Zufahrten zum Plangebiet vorgesehen sind. Zum einen ist dies eine Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und zum anderen eine Zufahrt im Zusammenhang mit den südwestlich geplanten Besucherstellplätzen.

Die geplante Bebauung soll sich in das gestalterische Erscheinungsbild des Umfeldes eingliedern und dennoch eine moderne Architektursprache aufweisen. Die neuen Wohngebäude sind mit Klinker- und Holzelementen in helleren Farbtönen (helles Grau, helles Holz) geplant, wobei die beiden unteren Vollgeschosse verklindert und das zurückgesetzte obere Geschoss mit Holz verkleidet geplant sind.

Für den Kreuzungsbereich Wertherstraße / Am Sportplatz / Babenhauser Straße wird die Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrs berücksichtigt. Da die Errichtung des Kreisverkehrs aktuell - vor allem in zeitlicher Hinsicht - noch nicht konkret absehbar ist, liegt das Augenmerk bei der planerischen Berücksichtigung darauf, die Umsetzbarkeit durch den Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zu verbauen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher der aktuelle Stand der städtischen Vorentwurfsplanung für den Kreisverkehr dargestellt und die Teilflächen, die geringfügig in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingreifen, bauleitplanerisch als Verkehrsfläche berücksichtigt.

Artenschutz

Insgesamt ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen, der im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung bzw. die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege geprägt ist. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz, die abgebrochen werden soll und der auf Teilflächen vorhandenen Vegetation ist es nicht ausgeschlossen, dass sich eventuell schützenswerte Arten im Plangebiet angesiedelt haben.

Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, in welchen Umfang eine weitere Untersuchung der Belange des Artenschutzes durchzuführen ist.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:
Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlagen:

A 1**Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“****Vorhabenbezogener Bebauungsplan****- Vorentwurf-**

- **Nutzungsplan**
- **Textliche Festsetzungen**
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Aufstellung / Mai 2018

A 2**Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“****Vorhabenbezogener Bebauungsplan****- Vorentwurf-**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Stand: Aufstellung / Mai 2018

B**vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“****Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers****- Vorentwurf-**

- **B1: Lage- und Freiflächenplan**
- **B2: Vorhabeplanung**

Stand: Aufstellung / Mai 2018

Hinweis**C Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsplan wird im weiteren Verfahren zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Anhang:

Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (verkleinert)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

